

关于资产交易之 框架协议

甲方：卓越置业集团有限公司

统一社会信用代码：91440300618863254U

联系地址：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

授权代表：李华

乙方：深圳市卓越物业管理有限责任公司

统一社会信用代码：914403007152422818

联系地址：深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路交界处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心 1 号楼 6504A

授权代表：李晓平

甲方与乙方在本协议中合称为“双方”，而“一方”则视情况可指其中每一方或任何一方。

鉴于：

1. 乙方乃香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板上市公司卓越商企服务集团有限公司（以下简称“上市公司”，股票代码为 HK.06989）之附属公司。甲方系上市公司之关连公司。
2. 双方同意按照本协议所约定的条件和方式，乙方及其子公司、分公司（以下简称“乙方集团”）拟向甲方及其控制的公司或关联公司（以下简称“甲方集团”）收购附件所列资产（以下简称“本次交易”）。
3. 根据香港联合交易所有限公司主板证券上市规则（以下简称“《上市规则》”），甲方系上市公司之关连公司。因此，双方之间的交易构成《上市规则》第 14A 章规定下甲方与乙方的关连交易并须符合香港联交所的相关规定。

甲乙双方根据有关法律法规之规定，经友好协商，达成本协议如下：

第 1 条本次交易之意向

- 1.1 乙方集团拟向甲方集团收购其持有的附件《资产清单》所列的资产及/或资产的使用权，甲方集团同意出售前述资产及/或资产的使用权，本次交易金额（不含税）预计不超过人民币【 362,825,942 】元（大写【叁亿陆仟贰佰捌拾贰万伍仟玖佰肆拾贰元】整）。双方参照聘请的资产评估机构出具的评估报告确定的评估值决定本次交易的价格。
- 1.2 乙方集团以截至 2025 年 7 月 31 日应收甲方集团款项中的部分款项即人民币 362,825,942 元抵销本次交易的全部收购价款人民币 362,825,942 元（该金额为预计金额，如果本次交易最终收购价款调减，则抵销的金额相应调减）。
- 1.3 本协议为框架协议，就每一项目的转让，双方将签署具体的资产转让协议/使用权转让协议，最终的转让价格、转让数量、交割方式、税费承担方式以及付款方式以单个项目具体的交易协议的约定为准，唯具体条款于任何重大方面必须符合本协议的各项约定。
- 1.4 各项目的具体交易协议之间是独立的，不因某一具体交易协议的终止或修改而影响其他协议的效力。

第 2 条 双方的陈述和保证

- 2.1 双方均依法成立并有效存续，具有独立的法人资格，现持有有效的营业执照。
- 2.2 双方为签署本协议所需的签署协议前的内部授权程序都已完成，签署本协议的是双方的授权代表。双方签署本协议或履行其在本协议项下的义务并不违反其订立的任何其他协议或其公司章程（如适用）。
- 2.3 本协议构成双方合法、有效并具约束力的义务，且该义务可根据本协议条款予以强制执行。
- 2.4 根据香港上市相关的要求，乙方可能需要因符合香港联交所等就上市公司关连交易的最新规定和要求而需要完成其他义务的，甲方承诺，将积极配合乙方完成相关义务。
- 2.5 甲方确认附件《资产清单》中所列的资产权属清晰，甲方集团拥有完整的所有权并有权进行所有权或使用权转让。

- 2.6 甲方确认附件《资产清单》中所列的资产不存在抵押、质押、查封、冻结或其他担保责任、第三人权利等影响资产转让、过户的情形，且本协议签署后至交割前甲方亦不得将附件所述资产设置抵押、质押或其他担保责任、第三人权利等权利限制。

第3条 双方进一步的责任

- 3.1 双方有义务采取进一步的其他必要的行动，包括签署其他有关的协议、合同或文件，以确保实现本协议的宗旨和规定的内容。
- 3.2 甲方同意并承诺，基于上市公司在《上市规则》（或香港联交所的要求）或其他适用的证券法下负有的披露或申报责任，乙方集团或该等公司的会计师、独立非执行董事或独立财务顾问可以查阅本协议项下交易的相关资料。
- 3.3 双方同意并承诺，如本协议需在签署后办理登记、上报或注册等任何程序，双方在本协议签署后应尽快办理。
- 3.4 甲方确认，乙方有权视情况要求甲方以现金及/或其他乙方认可的支付方式回购附件《资产清单》中所列的全部或部分资产（在乙方遵守《上市规则》的前提下），届时的转让价格应不低于对应资产在本次资产收购中的作价加上按照年化 5% 的利率计算的利息（单利）的总和。本条款授予乙方的回购权不设立任何期限或其他限制。

第4条 协议生效及期限

- 4.1 本协议自双方签署后之日起成立，并于上市公司完成根据《上市规则》的有关规定，采取所需要的步骤（比如召开独立股东大会寻求独立股东批准、通知香港联交所和进行公告等）之日起生效。
- 4.2 除非任何一方根据本协议的约定提早终止本协议，本协议的期限为自协议生效之日起【11】个月。
- 4.3 本协议有效期内，甲乙双方承诺，甲方将促成甲方集团遵守、履行本框架协议，乙方将促成乙方集团遵守、履行本框架协议。

第5条 协议的终止

若出现下列情形之一，本协议即终止：

- 5.1 本协议期限届满；
- 5.2 本协议有效期限内双方书面达成一致终止本协议；
- 5.3 根据法律、法规的规定，或有管辖权的法院所做出的终止本协议的判决、裁定或决定而终止本协议；
- 5.4 若香港联交所对某一项关连交易的豁免失效、收回或撤销，且该项交易未能符合《上市规则》有关关连交易适用的要求（包括披露或 / 及（如适用）独立股东批准等），则本协议项下与该项交易有关的履行终止；
- 5.5 附件《资产清单》中的有关资产不能交付的，则与该等资产有关的交易终止，但各项的具体交易协议之间是独立的，不因某一具体交易协议的终止或修改而影响其他协议的效力。

第 6 条 违约责任及损害赔偿

- 6.1 任何一方违反其在本协议项下的任何义务、陈述或保证，均应赔偿因该等违约而给守约方造成的损失。

第 7 条 不可抗力

- 7.1 如果本协议任何一方因受不可抗力事件（此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震、及其它自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争以及政府部门的作为及不作为）影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该全部或部分义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
- 7.2 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后十五日内以快递或挂号空邮向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。声称遭受不可抗力事件影响的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。
- 7.3 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议。不可抗力事件或其影响终止或消除后，甲乙双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。

第 8 条 保密

- 8.1 在本协议期限内，一方可能不时向对方透露保密信息。保密信息指本协议及本协议所拟议的交易、与（1）一方提供的有关本协议拟议之交易的所有资料、及（2）一方的商业秘密、业务收购计划有关的所有资料以及所有其他由公司提供的有关业务和公司的机密或专有资料（合称为“保密信息”）。接受保密信息的一方应：
- (1) 对此类信息承担严格的保密义务，不直接或间接地向任何第三方主体透露、传达、转让、转移、许可、告知任何保密信息。
 - (2) 将接触保密信息的范围限于为履行职责而需要获悉该等信息的雇员、董事或专业顾问以及其直接或间接的股东、关联方及前述各方的雇员、董事或专业顾问（上述人等统称“代表”）。
 - (3) 双方应负责使其代表遵守本协议保密条款所列各项义务并受其约束，并负责其代表因违反保密义务造成公司的损失。
 - (4) 除为履行本协议或其任何附件合同、协议外，不得将保密信息用于任何其他用途。

8.2 上述保密约定不适用于下列信息：

- (1) 因法律规定、《上市规则》或任何有管辖权的政府机关、监管机构等国家权力机构、司法机关或证券交易所要求披露的信息；或
- (2) 向负有同等保密义务的专业中介机构披露的信息。

第9条 适用法律和争议的解决

- 9.1 本协议应适用中国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区的法律）并应根据中国法律解释。
- 9.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由甲乙双方协商解决。若协商解决不成，甲、乙任何一方均可将该等争议提交有管辖权的人民法院。

第10条 其他规定

- 10.1 本协议未尽事宜,由甲乙双方另行协商。双方经协商一致的，可以书面形式对本协议进行补充。补充协议与本协议具有同等法律效力。

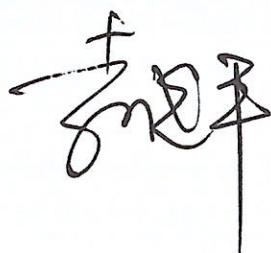
- 10.2 如甲乙双方就纳入附件《资产清单》中的相关资产原存在任何关于收益分配相关安排的，双方同意该等协议在相关资产交割当天立即终止，且乙方集团不需要再向甲方集团分配纳入附件《资产清单》中资产的收益。
- 10.3 若本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订构成《上市规则》所述之关联交易，且根据《上市规则》，该等交易应在获得香港联交所豁免或（如适用）独立股东的批准或须遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定后方可进行，则将获得香港联交所的豁免或（如适用）独立股东的批准或遵守《上市规则》有关关联交易的任何其它规定作为本协议项下相关关联交易履行的先决条件。若香港联交所的豁免应当作为本协议项下相关关联交易履行之附带条件，则本协议应在满足该等附带条件的基础上加以履行。
- 10.4 本协议任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其它条款的有效力及可强制执行性。
- 10.5 除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本协议项下的权利、权力或特权并不构成对这些权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排斥任何其它权利、权力或特权的行使。
- 10.6 本协议壹式肆份，双方各持贰份，每份协议具有同等效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于资产交易之框架协议》之签署页)

乙方：深圳市卓越物业管理有限责任公司

授权代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李国平' (Li Guoping), written in a cursive style.

时间：2025年 5月 24日

(本页无正文，为《关于资产交易之框架协议》之签署页)

甲方：卓越置业集团有限公司

授权代表（签字）：



时间：2025年8月24日

附件：《交易资产清单》

序号	转让方	资产名称	资产类型	预估交易价格 (人民币元)
1.	东莞市万庆房地产有限公司	滨海之星花园	办公	89,077,973
2.	四川永利泰地产有限公司	云翠花园	住宅	5,300,000
3.	卓越置业集团（青岛）有限公司	卓越蔚蓝群岛	车位	6,900,000
4.	青岛卓越麒麟盛房地产开发有限公司、卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司	卓越世纪中心	车位	50,000,000
5.	武汉卓菱置业有限公司	卓越城	车位	13,120,000
6.	卓越京东（长沙）产业发展有限公司	长沙晴翠	公寓	7,516,642
7.	昆明卓明置业有限公司	卓越晴翠花园	住宅	1,345,172
8.	昆明卓明置业有限公司	卓越晴翠花园	车位	16,560,000
9.	天津卓绣房地产开发有限公司	卓越沁雅苑	车位	5,310,000
10.	青岛卓越恒辉置业有限公司	卓越和悦	住宅	7,327,922
11.	青岛卓越恒辉置业有限公司	卓越和悦	商业	6,882,456
12.	青岛卓越恒辉置业有限公司	卓越和悦	车位	9,000,000
13.	青岛卓越恒辉置业有限公司	卓越和悦	车位	19,050,000
14.	青岛高新区品烁置业有限公司	卓越嘉悦	商业	1,465,975
15.	青岛高新区品烁置业有限公司	卓越嘉悦	车位	15,440,000
16.	青岛高新区品烁置业有限公司	卓越嘉悦	车位	6,280,000
17.	青岛卓越金海岸置业有限公司	青岛维港	车位	990,000
18.	青岛卓越御海置业有限公司	青岛天元	储藏室	60,000
19.	青岛卓越御海置业有限公司	青岛天元	车位	390,000
20.	广州市卓正房地产有限公司	晴翠府	车位	63,000,000
21.	嘉兴卓航房地产开发有限公司	嘉兴秀宸华府	车位	14,000,000
22.	重庆奔力玖晟房地产开发有限公司	卓越皇后道	商业	18,755,104
23.	深圳荣津房地产开发有限公司	瀚海湾	住宅	5,054,698
合计				362,825,942